



GENEL MÜDÜRLÜK
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
31.12.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 1946 ADA 132
PARSEL, C BLOK, 316 NOLU MESKEN**

İSTANBUL

**RAPOR TARİHİ : 29.12.2015
RAPOR NO : 2014.OZ.109 REV**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 1946 ADA 132
PARSEL, C BLOK, 316 NOLU MESKEN

İSTANBUL



DEĞERLEME
KONUSU
TAŞINMAZ

RAPOR NO: 2014-OZ-109-REV

RAPOR TARİHİ:29.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-109-REV
RAPOR TARİHİ:	29.12.2015
RAPORU TALEP EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	<p>Aynur BAŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727</p> <p>Ersan BOZDOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891</p>

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, C Blok, Kat:5, Daire:316 Şişli / İstanbul
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	Mesken
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m ² yüzölçümlü, “Dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz içerisinde, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı 259/100.000 arsa paylı C blok 5. Kat 316 bağımsız bölüm numaralı “mesken” nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Ticaret Alanı
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET SATIŞ DEĞERİ	<p>KDV hariç Yasal durum değeri; 3.600.000 TL</p> <p>KDV dahil Yasal durum değeri 4.248.000.-TL</p>

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliğlerinde “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları” için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler
 - 4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.11 Değerin Hesaplanması
 - 4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması
 - 4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması
 - 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması
 - 4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
 - 4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
 - 4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
 - 4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
 - 4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
 - 4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilip yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGESİ
- 3- PLAN ÖRNEĞİ
- 4- YAPI RUHSATI
- 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ
- 6- MİMARİ PROJE
- 7- KİRA SÖZLEŞMESİ
- 8- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 12.01.2015 tarihinde, 2014-OZ-109 rapor numarası ile düzenlenmiş olup bu kere Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 24.12.2015 tarih ve 14348 sayılı yazılarına istinaden 29.12.2015 tarihinde 2014.OZ.109-REV rapor numarası ile revize edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m² yüzölçümlü, "Dört bloklu kargir bina" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan 259/100000 arsa paylı C blok 5. Normal kat 316 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli gayrimenkulün, 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 31.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 12.01.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 31.12.2014 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 31.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2014-OZ-109-REV numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitilmiş ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamaları

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m² yüzölçümlü, "Dört bloklu kargir bina" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 259/100.000 arsa paylı C blok 5. Normal kat 316 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli gayrimenkulün, 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

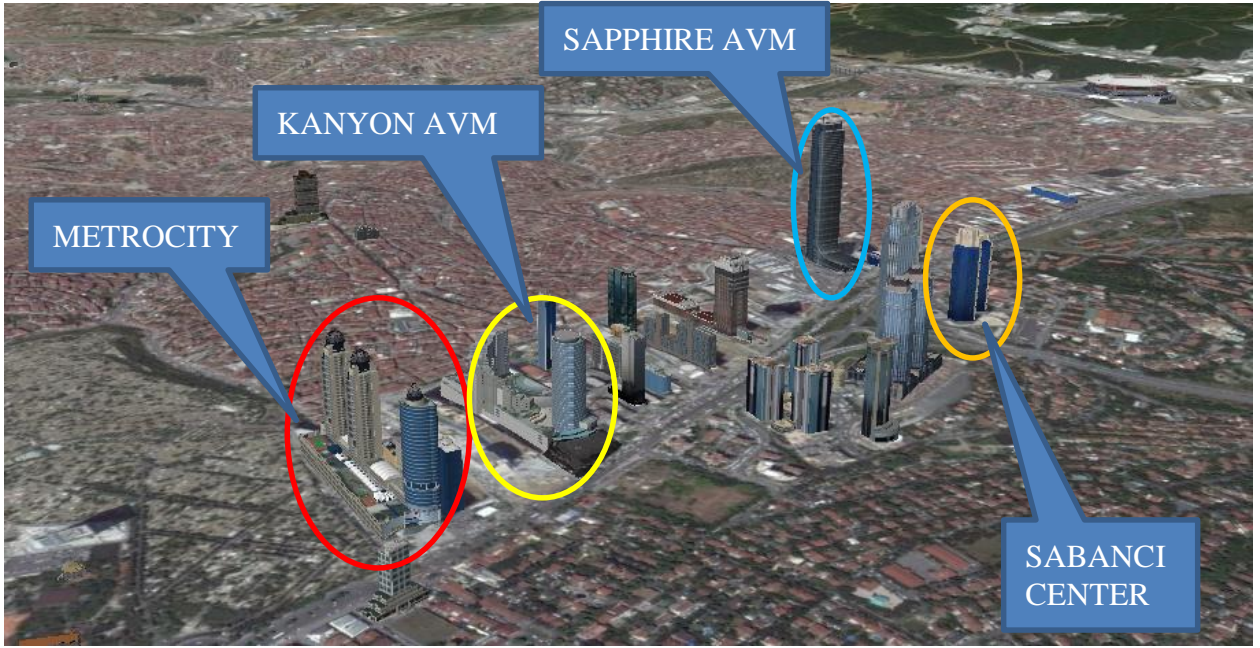
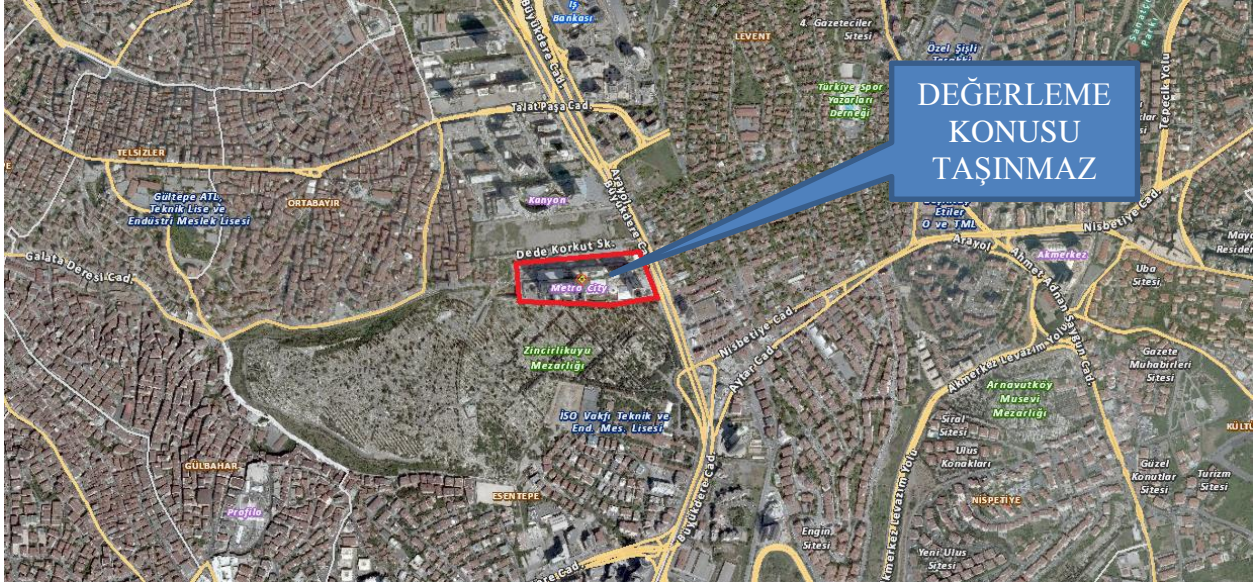
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, C Blok, Kat:5, No:316 posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde ticari amaçlı yapılaşmalar hakim olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. AVM içerisine metro hattından geçiş bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesi üzerinde bulunmakta olup Kanyon AVM'ye 180m, Akmerkez AVM'ye 1,2km mesafededir.

Uydu Görüntüleri





3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ana gayrimenkulün 31.12.2002 tarihli 6986 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 11.01.2008 tarihli 08/345 sayılı yapı kullanım izin belgesi incelenmiştir.

3.3. İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ana gayrimenkulün meri imar planında 24.06.2004 tasdik tarihli 1:1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50, ticaret alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 11.01.2008 tarihli 08/345 sayılı yapı kullanım izin belgesi olduğu anlaşılmış ve incelenmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmaz 24.03.2008 tarih ve 9747 yevmiye no ile satış suretiyle Galip Öztürk adına kayıtlı iken 11.04.2014 tarihinde 7055 yevmiye no ile satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	303
İLÇESİ	ŞİŞLİ	ADA	1946
MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY	PARSEL	132
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	24.277,71 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETLİ
NİTELİĞİ	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN		
ARSA PAYI	259/100000	YEVMIYE NO	7055
BLOK NO	C	CİLT NO	99
KAT NO	5	SAHİFE NO	9747
BAĞ. BÖL. NO	316	TAPU TARİHİ	11.04.2014
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda gösterilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

* Yönetim planı: 11.05.2004

* İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir. 25.10.2007 / 15231

Şerhler Hanesinde;

* Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. 12.11.1998 / 6877

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde;

* M: 2669,78m² lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. 30.06.1995 / 7675

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

"c" fıkrasında

"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."

Denilmekte olup tebliğin,

"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;

" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz malın tapu kaydında bulunan beyanlar, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir. Ayrıca taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle tebliğin 22/b maddesi kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde mesken olarak yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 07.08.1996 tarihli yapı ruhsatına istinaden inşa edildiğinden 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehri.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul, kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca

İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar Sünni İslam'ın da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun İ.Ö. 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere binlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Dağı'dır. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.





İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

İstanbul'da bugüne dek birkaç çevre faciası yaşanmıştır. 1966, 1979, 1982, 1994, 1999 ve 2004 tarihlerinde İstanbul Boğazı'nda gelen tanker kazalarında on binlerce ton akaryakıt Boğaz sularına karışmıştır. 1979 yılından bu yana İstanbul Boğazı'nda kaza ya da arıza sonucu sulara gömülen 28 geminin 11'i akaryakıt taşıyan tankerlerdir. Deniz tabanındaki bu batıkların kimilerinden hâlâ akaryakıt sızması olduğu ve bunların Boğaz suyuna karıştığı sanılmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği Bölümü'nün yaptığı araştırmaya göre Boğaz'da insan sağlığı açısından denize girmeye elverişli nokta bulunmazken, Marmara Denizi ve Karadeniz kıyılarında halka açık plajlar bulunmaktadır. Cumhuriyet döneminin ilk elli yılında hızla fabrikalarla dolan Haliç kıyılarıysa yakın geçmişte büyük çabalarla temizlenmiş kent içine yaydığı kötü kokudan kurtarılmıştır. İstanbul'da hava kirliliği ise doğalgazın il genelinde yaygınlaştırılmasıyla büyük ölçüde azalma göstermekle birlikte hâlen büyük bir sorundur. İstanbul'da doğalgaz abonesi sayısı 2008 yılında 3.5 milyona yaklaşırken; bunun sonucu olarak 1997 yılında 88 mcg/m³ olan kükürdioksit miktarı, 2007-2008 yıllarında 13-14mcg/m³a kadar düşmüştür.

İstanbul iklimi													
Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıl
Ortalama en yüksek sıcaklık, °C	8,7	9,1	11,2	16,5	21,4	26,0	28,4	28,5	25,0	19,1	15,3	11,1	18,4
Ortalama sıcaklık, °C	5,8	5,9	7,6	12,1	16,7	21,0	23,4	23,6	20,2	16,0	11,9	8,2	14,3
Ortalama en düşük sıcaklık, °C	2,9	2,8	3,9	7,7	12,0	16,0	18,5	18,7	15,5	12,0	8,5	5,3	10,3
Ortalama yağış, mm	98,4	80,2	69,9	45,8	36,1	34,0	38,8	47,8	61,4	96,9	110,7	123,9	843,9

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera. sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şuan ki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve yenilenmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.



İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam,

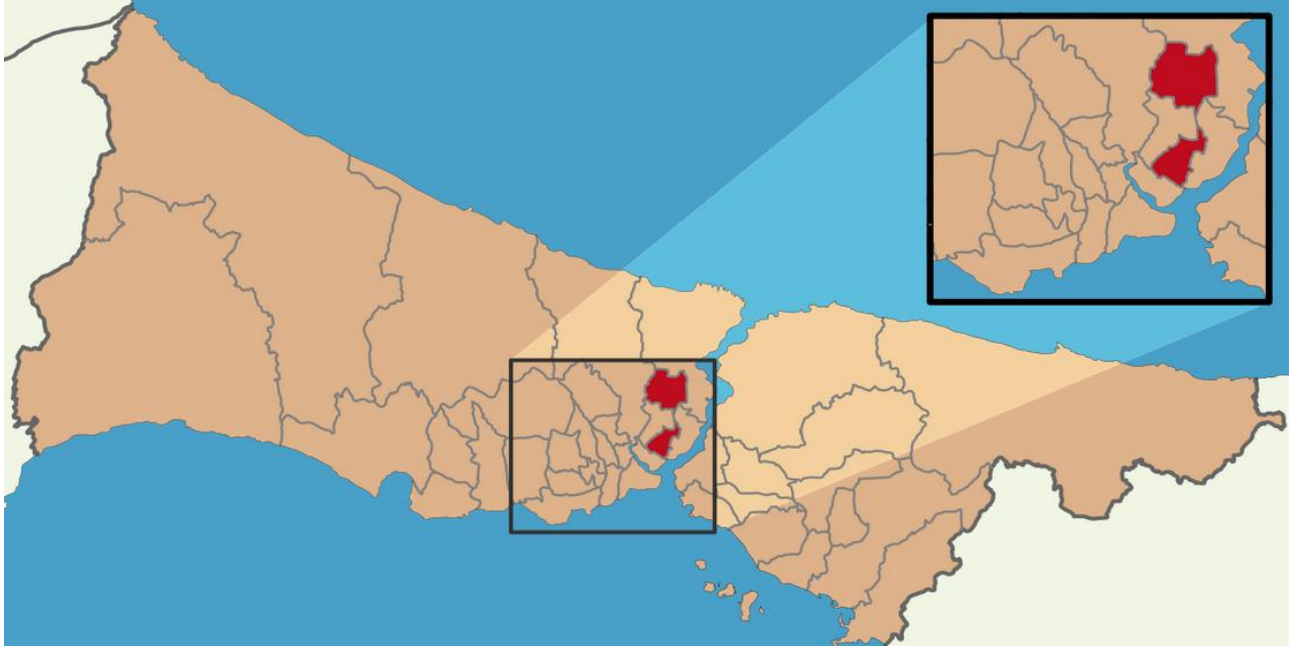
teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.



Şişli, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbektan kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.



Şişli İlçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.



Esentepe, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı mahalledir.

1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerin çekirdeğini oluşturduğu semt, İstanbul'un 1960 sonrası yapılaşması içinde düzenli bir şekilde oluşmuştur. Çoğunlukla iş merkezlerinin ve gökdelenlerin bulunduğu mahalle güneyden Gayrettepe ve Balmumcu, batıda Mecidiyeköy ve Gülbahar (Gülbağ) kuzeyde Gültepe ve Çeliktepe ve doğu da Levent ile komşudur.

TMSF, Şişli Belediyesi, Zincirlikuyu Mezarlığı, Astoria, Metrocity ve Kanyon alışveriş merkezleri, HSBC ve Denizbank genel müdürlükleri, Tekfen Tower gibi önemli yerler Esentepe Mahallesi sınırları içindedir. Çocuk parklarının fazla olduğu nezih bir semttir.

İstanbul'un en hareketli caddelerinden Büyükdere Caddesi'nin önemli bir bölümü bu mahalle içinden geçer. Mahalle sınırları içinde bulunan 4. Levent İETT garajı, Zincirlikuyu Metrobüs durağı, 4. Levent, Levent ve Gayrettepe metro istasyonları ve onlarca otobüs durağı ile ulaşım rahatlığı üst düzeydedir. Çoğunlukla bir konut bölgesi olan Gayrettepe ile iç içedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine

yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibari ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz malın içinde yer aldığı ana gayrimenkul olan Metro City AVM, onaylı mimari projesine göre ve yerinde A blok, B blok, C blok ve AVM bölümünden meydana gelmektedir.

Değerleme konusu taşınmazı içerisinde bulunduran C blokta giriş 3. Bodrum kattan sağlanmaktadır.

C blokta 2. Normal kattan 26. Normal kata kadar her katta 4 adet mesken bulunmakta olup, 27. Normal katta 2 adet mesken, 28. Normal katta 1 adet mesken bulunmaktadır. Blokta toplam 103 adet mesken yer almaktadır. Blok lüks inşaat kalitesine sahiptir. Blokta asansör, yangın tertibatı mevcuttur. Blokta güvenlik sistemi mevcuttur.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz C blokta 5. Normal katta, batı cephede yer alan 316 bağımsız bölüm no.lu meskendir. Taşınmaz projesine göre salon, 4 oda, antre, koridor, mutfak, 3 banyo, wc, çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup brüt 232 m² kullanım alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumludur. Yerinde projesine aykırı olarak 2 odanın birleştirildiği görülmüştür. Meskende dış kapı çelik, duvarlar saten boyalı, ıslak zeminler seramik kaplamalı, salon ve odalarda zeminler lamine parke kaplamalı, Isınma sistemi merkezi olarak sağlanmaktadır. Daire lüks iççilik ve malzeme kalitesine sahiptir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Nitelikli site içerisinde yer alması,
- Lüks yapı inşaat kalitesine sahip olması,
- Ulaşım olanaklarının kolaylığı,

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışı/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel verileri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede birçok emsal nitelikli taşınmaz olması sebebi ile tespit edilen emsaller göz önünde bulundurularak “emsal yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikli taşınmazların kira geliri ve taşınmazın bir kısmının mevcut kira geliri araştırılarak kira gelirleri üzerinden “gelir kapitalizasyonu yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde, yasal izinleri alınmış gerçekleştirilmiş taşınmaz bulunmakta olup boş arsa değerlemesi yapılmadığından proje değeri hesaplanmamıştır.

4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda ve benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık gayrimenkuller tespit edilmiştir. Tespit edilen gayrimenkullerin detaylı açıklaması, değerlendirme konusu taşınmaza oranla olumlu ve olumsuz yönleri aşağıda belirtilmiştir.

SATILIK GAYRİMENKULLER:

GRANDE MAİSON GAYRİMENKUL (Tel: 0212 351 62 62)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m², 24. katta konumlu ve manzarası bulunan mesken 3.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (16.379.-TL/m²)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

ABN GAYRİMENKUL (Tel: 0212 278 05 59)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m², 14. katta konumlu ve manzarası bulunan mesken 3.600.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (15.517.-TL/m²)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

METUR EMLAK (Tel: 0533 225 74 00)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m² mesken 3.350.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (14.439.-TL/m²)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Benzer	↔	Benzer	↔
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

MAİSON TR RESIDANCE GAYRİMENKUL (Tel: 0532 642 92 31)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m², 3. katta konumlu mesken 3.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (12.931.-TL/m²)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Kat / Cephe	Benzer	↔	Benzer	↔
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

KİRALIK GAYRİMENKULLER

HUZUR EMLAK (Tel: 0212 352 01 01)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m², 11. – 15. Katta konumlu mesken aylık 12.500.-TL bedelle kiralanmaktadır. (54.-TL/m²/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

MY PROJE GAYRİMENKUL (Tel: 0212 263 90 00)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, yüksek katta bulunan 232m² aynı tip mesken aylık 11.500.-TL bedelle kiralanmaktadır. (50.-TL/m²/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

GREEN APPLE GAYRİMENKUL (Tel: 0533 480 67 64)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, benzer katta bulunan 232m² aynı tip mesken aylık 12.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (52.-TL/m²/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Benzer	↔	Benzer	↔
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

- Değerleme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ye 11.04.2015 tarihinden itibaren aylık 12.500.-TL + KDV bedelle kiraya verildiği tespit edilmiştir. (54.-TL/m²/ay)

4.11 Değerin Hesaplanması

4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel verileri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal nitelikli benzer satılık gayrimenkuller tespit edilmiş olup, ayrıca bulunan emsal değerleri, bölgeye hakim emlak ofislerinin görüşleri ile desteklenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal nitelikli taşınmazların değerlerinin konumuna, yapısal özelliklerine, içerisinde buldukları ana yapının özelliklerine, cephesine ve katına göre değerlerinin 13.000.-TL/m² ile 16.400.-TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın değerinin 15.500.-TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre taşınmazın piyasa satış değerinin;

232 m² x 15.500.-TL/m² = **3.596.000.-TL ~ 3.600.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya verilmek üzere pazara çıkarılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için kira birim fiyatları belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede mesken olarak kullanılan taşınmazların aylık m² kira bedellerinin 50.-TL/m²/ay ile 55.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın aylık m² kira bedelinin 54.-TL/m²/ay olarak olduğu görülmüş olup aylık m² kira değerlerinin emsallerle uyumlu olduğu anlaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazın aylık kira bedelinin 54.-TL/m²/ay olarak alınması uygun görülmüştür. Bölgede kiraya verilen mülklerin geri dönüş sürelerinin yaklaşık 24 yıl olduğu bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve bölgedeki kiralık emsallerin incelenmesi neticesinde tespit edilmiştir.

Emsaller üzerinde yapılan incelemede taşınmazın m² satış bedeli 15.500.-TL/m², m² aylık kira bedeli 54.-TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir.

Mevcut bilgiler ışığında;

Taşınmazın yıllık m² kira bedeli: 54.-TL x 12 ay = 648.-TL/m²/yıl
15.500.-TL / 648.-TL = 23,91 ~ 24 yıl olarak hesaplanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde

Direkt Kapitalizasyon Oranı = 648.-TL/m²/yıl / 15.500.-TL/m² = 0,042 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre taşınmazın

Aylık kira bedelinin : 232 m² x 54.-TL/m²/ay = ~12.500.-TL/ay,

Yıllık kira bedelinin : 12.500 TL/ay x 12 ay = 150.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değer = $\frac{\text{Net Yıllık Kira Geliri}}{R_o}$

Direk Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre taşınmazın değerinin:

150.000 / 0,042 = **3.571.428.-TL ~ 3.600.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 5-A'dır. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2014 yılı yapı maliyet tablosuna göre 5-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 1.150.-TL'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

232 m² x 1.150.-TL/m² = **266.800.-TL** olarak hesaplanmıştır.

4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

"c" fıkrasında

"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."

Denilmekte olup tebliğin,

"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;

" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz malın tapu kaydında bulunan beyanlar, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir. Ayrıca taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle tebliğin 22/b maddesi kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde mesken olarak yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkule ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımudur.

Değerleme konusu taşınmaz mesken olarak tescilli olup mevcut durumda mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak mesken olarak kullanılması taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt gelir kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirilmesi yapılmış olup değerlendirilmede müşterek ve bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın piyasa satış değeri belirlenmiş, direkt gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri teyit edilmiş ve kira değerleri belirlenmiştir. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemiştir.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 11.01.2008 tarihli 08/345 sayılı yapı kullanım izin belgesi olduğu anlaşılmış ve incelenmiştir. Ayrıca taşınmaz mal 25.10.2007 tarih ve 15231 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

"c" fıkrasında

"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."

Denilmekte olup tebliğin,

"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;

" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz malın tapu kaydında bulunan beyanlar, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir. Ayrıca taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle tebliğin 22/b maddesi kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde mesken olarak yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri, konumu AVM, ofis ve rezidans bloklarından oluşan markalı taşınmaz içinde yer alması göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın değeri “emsal yaklaşımı” yöntemi ile tespit edilmiş olup, tespit edilen değer “gelir yöntemi yaklaşımı” ile desteklenmiştir

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71m² yüzölçümlü, “dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 259/100000 arsa paylı C blok 5. Kat 316 bağımsız bölüm numaralı “mesken” nitelikli taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

3.600.000.-TL Üç milyon altı yüz bin TL

KDV DAHİL (%18 KDV)

4.248.000.-TL Dört milyon iki yüz kırk sekiz bin TL

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400727




Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad. No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212 2440961-Fax:2440966
Beyoğlu VFD:648 053 9126
Tic. Sic.No:807062

Raporu Onaylayan

Ersan BOZDOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 40



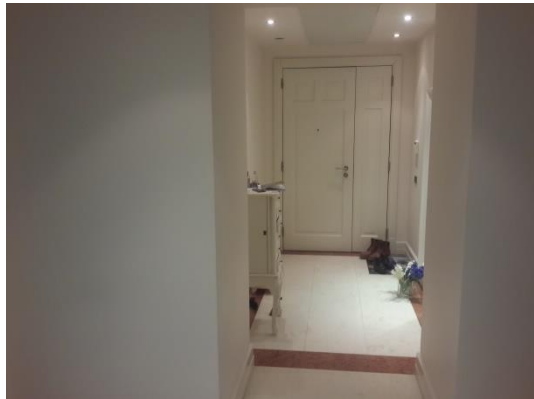
EK-1 Fotoğraflar:



DEĞERLEME
KONUSU
TAŞINMAZ










ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ						
İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	SİSİLİ		 TAPU SENEDİ			
Mahallesi	MECİDİYEKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
301	1046	132	DÖRT BLOKLU KARGIB BINA	24.277,71 m ²		
Sınırı	Planındadır					
Zarflı Sayısı No : 25632129						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
3.250.000,00		MİSKEN		259408800	0	5
Bağ. m ² Bim. No.						
316						
Edinme Sebebi						
Taraftarı CALIP ÖZTÖRK : İSMAIL OĞLU adına kayıtlı İKON AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir. EKLENTİ : EKLENTİSİZ BOĞURUMDA DEPO YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 11850284 8.112.669,78 M ² LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR LEHİTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHİNDE -AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi						
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tara						
Geldisi						
Yevmiye No.	Cilt No.	Şahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
7655	99	3747		11/04/2014	Cilt No.	
Şahife No.						
Sıra No.						
Tarih						
NOT: * Mülkiyet hakkı ayrı şahıslara aitler için tasvüfçüden tahsilatı edilmeli. ** Tüzel Kişilerden Hükümet Kurum ve Kuruluşları hariç Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

D.M.O. Başım İy. Mtl.

Döner Borsaya İşletme ve Tanıtım başlıklarında.

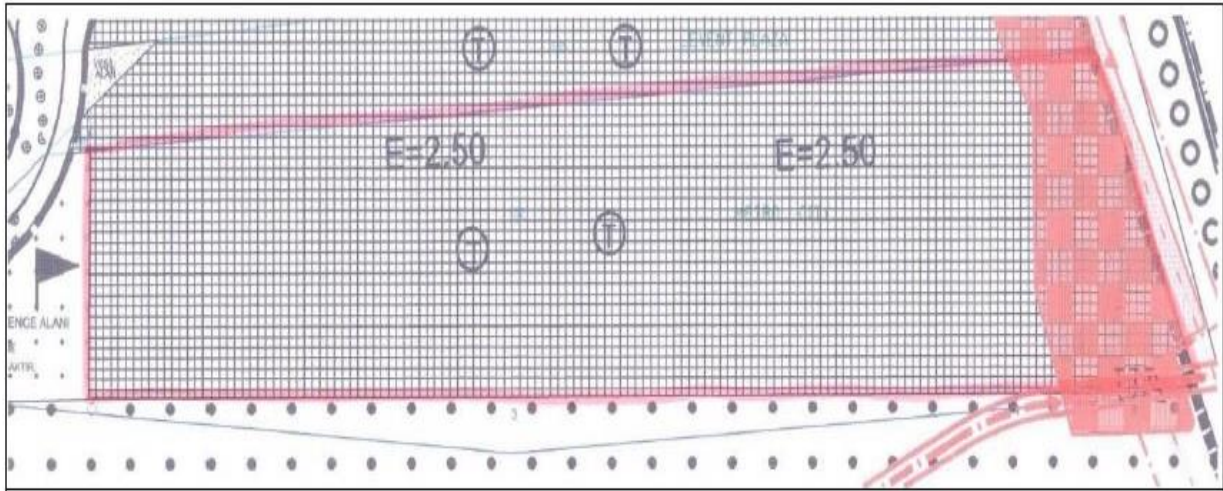
Stok No 199

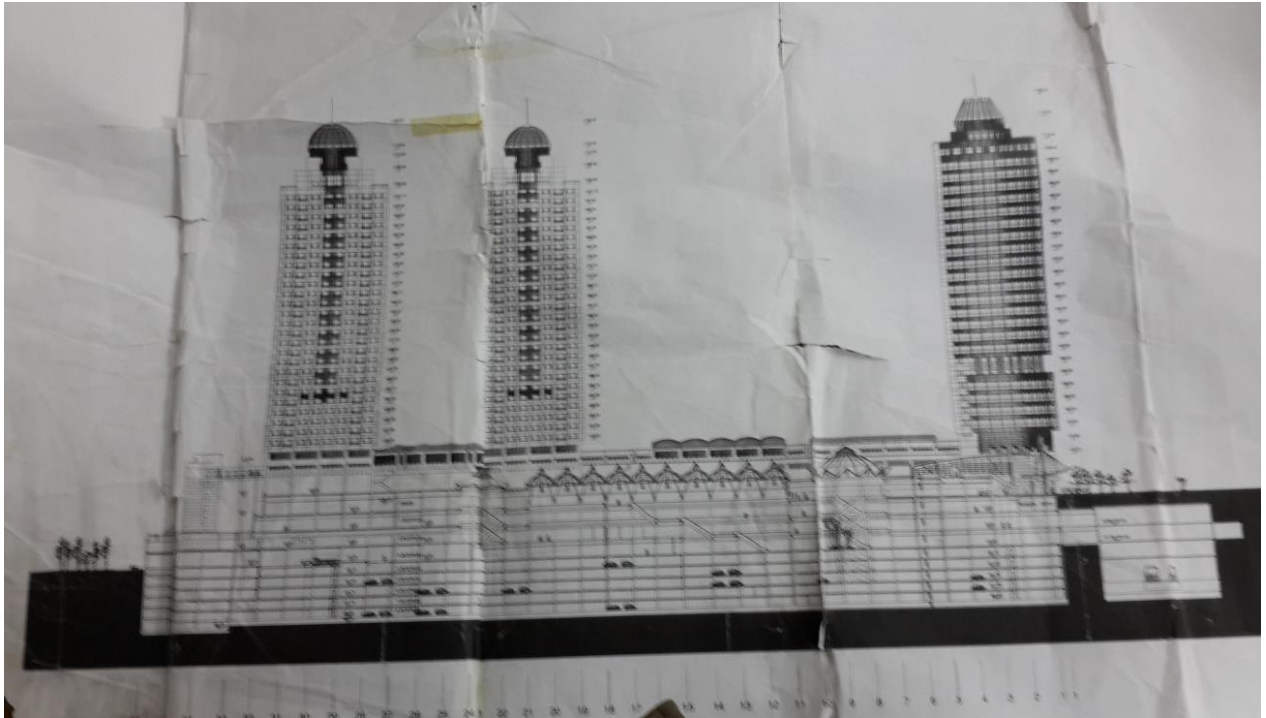
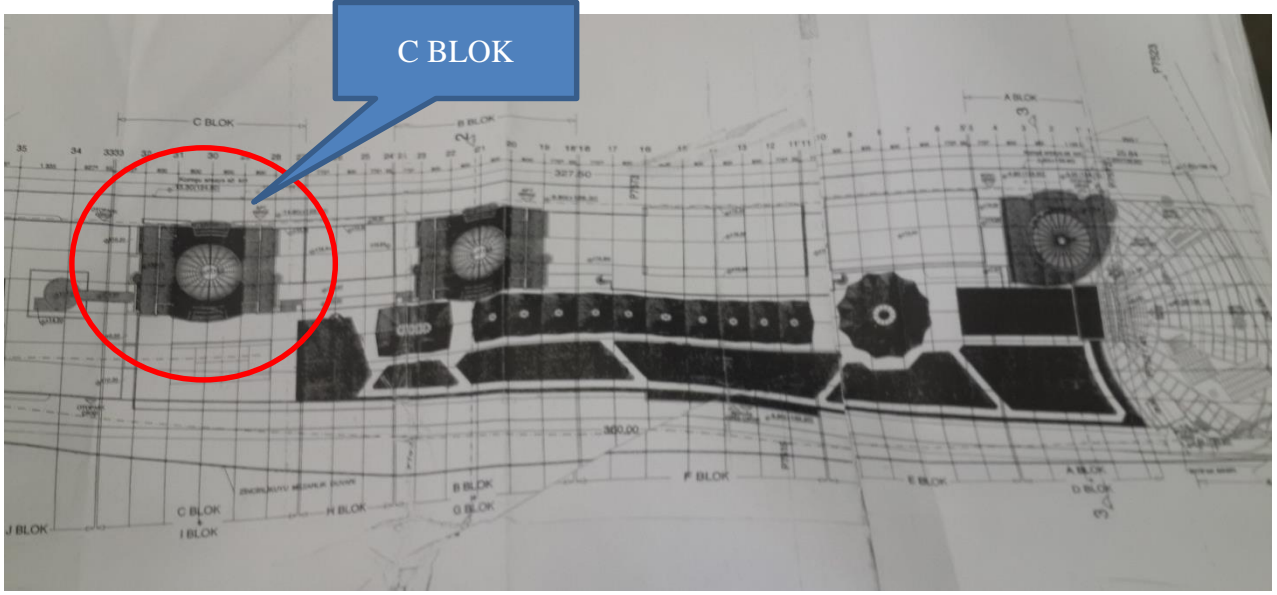
Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul

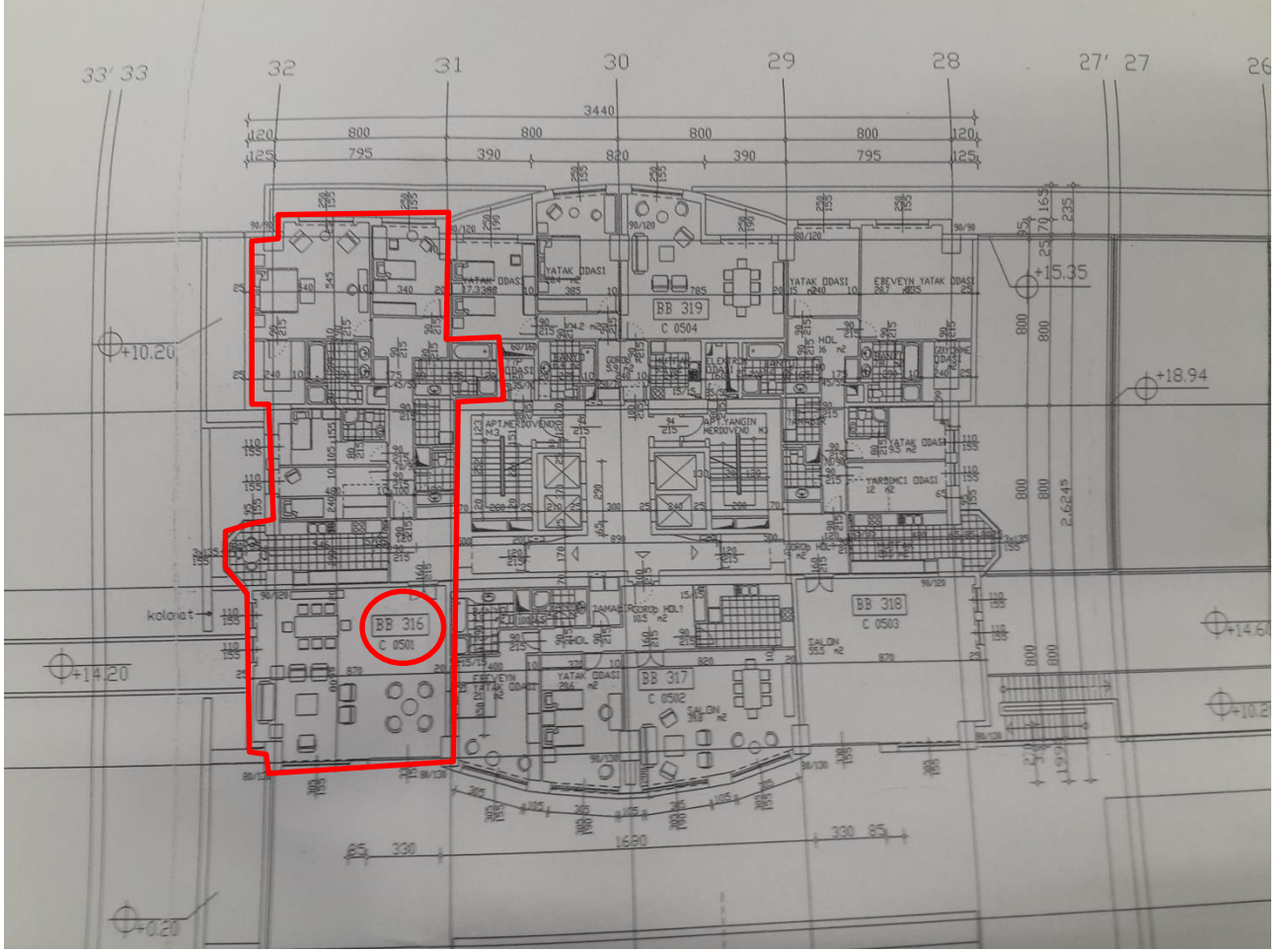
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.12.2014 16:24:23	2014-33448	20141231-456-F00813	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	24277,71000 m ²	
Zemin No	25632129	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: C) / (Kat: 5) / (Giriş: -) - (Bağ. Böl. No: 316)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	259/100000	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9747	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	
Ada / Parsel	1946 / 132	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	119 / 11686	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004		- 0	
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR 25/10/2007 YEV:15231		25.10.2007 - 15231	

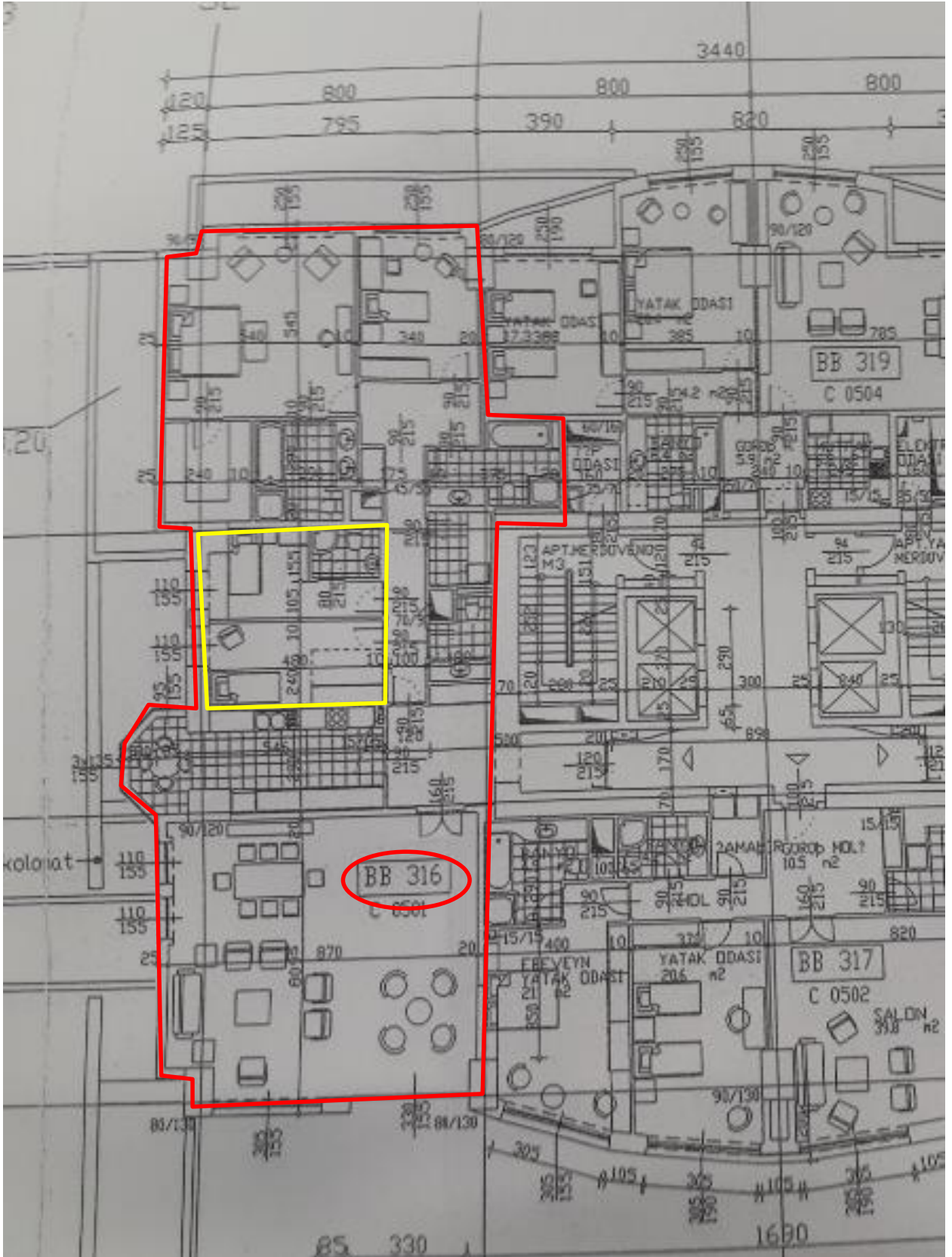
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
			1 / 1	Satış - 11.4.2014 - 7055
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	B.M:2669.78 M2 LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR		30.06.1995 - 7675	
Şerh	TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877		12.11.1998 - 6877	

EK-3 PLAN ÖRNEĞİ









EK:7 KİRA SÖZLEŞMESİ

KİRA SÖZLEŞMESİ

MADDE 1: TARAFLAR

Bir tarafta Büyük dere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle KİRAYA VEREN olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta Şehitler Cengiz Karoğlu Sok No 6 Kavacak Beykoz İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Bundan böyle KİRACI olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde iş bu kira sözleşmesi akdedilmiştir.

MADDE 2: KONU

İş bu sözleşmenin konusu Büyükdere Caddesi Metrocity C Blok K.5 D.16 Levent Şişli İSTANBUL adresinde bulunan taşınmazın KİRAYA VEREN tarafından KİRACI'ya Türk Borçlar Kanununa göre kiraya verilmesi hususundadır.

MADDE 3: KİRALANAN YERİN KULLANIM ŞEKLİ

KİRACI, kiralanan yeri maksada uygun olarak, mesken (ikametgâh) olarak kesintisiz şekilde kullanmak VE MURAHAZA BİTMEK ZORUNDUR. KİRACI, KİRAYA VEREN' in yazılı izni olmaksızın kiralanan yerin kullanım hakkını kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz, alt kiralama yapamaz, tahsis, devir ve temlik edemez.

KİRAYA VEREN, KİRACI'nın izni almaya KİRACI'ya ihtar çekmeye ve bildirimde bulunmaya gerek olmaksızın kiralanan yerin imkânlarını veya iznile hakkını veya iş bu kira sözleşmesini herhangi bir sebeple tamamen üçüncü kişilere devredebilir. Böyle bir devir halinde KİRAYA VEREN kira bedelinin yatırılacağı yeni hesap bilgilerinin yazılı olarak kiracıya bildirecektir.

MADDE 4: KİRA SÖZLEŞMESİNİN BAŞLANGICI VE SÜRESİ

İş bu kira sözleşmesi 11/04/2014 tarihinden itibaren yürürlüğe girer. Kira Sözleşmesinin süresi 1 (bir) yıl olup, sözleşmenin sonlanma tarihi 11/04/2015'dir.

İş bu sözleşmenin süresinin sona ermesinden 15 gün önce taraflar bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarda 1 (bir) yıl uzayacaktır.

MADDE 5: KİRA BEDELİ, ÖDEME ŞEKLİ VE ZAMANI

Kiralanan yerin aylık bedeli 12.500TL (Onikibinbeşyüz Türk Lirası)+ K.D.V. olarak belirlenmiş olup, KİRACI bu bedeli her ayın biri ile beşi Arasında KİRAYA VEREN' in Takasbank A.Ş.'deki TR24 0013 2000 0000 0000 0042 25 İBAN numaralı hesabına peşin olarak ödeyecektir. Kira bedelinin geç ödenmesi ya da hiç ödenmemesi halinde KİRAYA VEREN' in sözleşmesi bildirimsiz, ihbarsız tek taraflı olarak feshetme hakkı saklıdır.

MADDE 6: GENEL/ ORTAK GİDERLER

Kiralanan yerin Bina Yönetimi tarafından belirlenen ısıtma, soğutma, aydınlatma, güvenlik, çevre düzenlemesi, asansör, demirbaşların onarımı ve yenileme giderlerinin tamamından KİRACI sorumludur. Genel Giderler aynen kira bedelleri gibi temerrüt ve tahliye sebebi olacağı konusunda taraflar iş bu sözleşme ile mutabakata varmışlardır. KİRACI tarafından bu giderlerin geç ödenmesi ya da ödenmemesi halinde KİRAYA VEREN' in gayrimenkulü ihbarsız ve bildirimsiz olarak tek taraflı fesih hakkı saklıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Muhür ve İmza Alanı
www.avrasya.com.tr

AVRASYA
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Muhür ve İmza Alanı
www.avrasya.com.tr



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK:8 LİSANS BELGELERİ

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012
No : 400727

Tarih : 08.02.2008

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

Emrehan ÖZTANGUT
BAŞKAN

SURET

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012
No : 400891

Tarih : 10.11.2008

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

Emrehan ÖZTANGUT
BAŞKAN

6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından 12.01.2015 / 2014.OZ.0109 tarih ve numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.